

貿戰無礙 新盤再現一Q清

MONTARA 即晚沽清 116 伙 7 日售罄 616 伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）美國照加中國貨品關稅，港股大幅波動下，會德豐地產與港鐵合作日出康城 MONTARA 昨午開售次輪 116 伙，由於該盤開價克制，加上用家需求大，消息指，次輪 116 伙沽清，套現近 10 億元。其中，頭籌買家陳先生更斥資約 3,650 萬元購入 4 伙。連同上周六售出首批 500 伙，該盤於短短 7 日沽清全數 616 伙，套現逾 50 億元。

累收近 1.2 萬票的 MONTARA 昨日發售單位的 116 伙，面積介乎 362 方呎至 816 方呎，折實價 589 萬元至 1,233.2 萬元，折算平均呎價 15,612 元。發展商預留 50 伙供大手客 A 組首先揀樓，必須買 1 伙 816 方呎三房戶，及只可買 1 伙一房戶，限購 2 伙至 4 伙。準買家昨午 2 時開始於尖沙咀港威大廈 2 座售樓處報到，下午 3 時半開始揀樓，從現場所見，到場報到者未見人龍，不算熱烈。至傍晚 7 時半 B 組開始報到及開售時段，反應明顯比 A 組熱烈，人龍出現。

前列大手客出席率 90%

會德豐地產常務董事黃光耀表示，看不到中美貿易戰對該盤銷情有影響，A 組共收到 160 票，首 70 號籌約有 60 多組客到場，出席率達 90%，開售首半小時已完成 A 組揀樓程序，售出 45 伙，涉及約 20 组客，投資客佔 20%。B 組客於 1 小時內沽清餘下 71 伙，共有 6 組客購入 2 伙。

會德豐地產主席梁志堅坦言中美貿易戰會影響投資者入市意慾，惟本港土地供應短缺，又有大灣區人才來香港，住屋需求大，因此短期或有心理影響，長遠仍然看好樓市前景，並期望政府加快覓地建屋。

他又稱，會按市況決定推盤步伐，1% 暫未能重返去年 8 月高位。

現階段或會於下月先推售山頂道 77 號的豪宅項目，7 月推售日出康城 7B 期，之後才推售觀塘茜發道住宅項目。

朗城滙 23 伙單位加價

九龍倉與南豐合作山頂 Mount Nicholson 第 1 期及第 3 期昨公佈以招標推售 15 號洋房及 7 個分層單位，分別於 5 月 16 日及 23 日截標，其中洋房面積 8,674 方呎。華懋與港鐵合作元朗朗城滙昨將其中約 23 伙售價調升 0.8% 至 4.5%，下周生效。

澀灘創新界分層呎價新高

另一邊廂，永泰等合作發展的沙田九肚澀灘昨以 6,823 萬元售出 1 座 6 樓頂層特色戶連車位，面積 1,613 方呎，連 768 方呎天台，呎價 42,300 元，再創新界分層單位新高呎價。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，若中美貿易戰負面影響進一步擴大，股市或受挫出現暴跌，樓市氣氛將轉趨觀望，本月一手成交量料由預期的 3,000 宗下跌到約 2,200 宗至 2,500 宗；二手則礙於業主普遍叫價硬淨，料交投表現牛皮，估計本月二手成交量料約 3,500 至 4,000 宗。

他又預期，樓價單月升幅收窄至 1%，暫未能重返去年 8 月高位。



頭籌客掃 4 伙 3 間作投資

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）於內地從事房地產業的頭籌買家陳先生一家三口昨日到場揀樓。陳先生表示，斥資逾 3 千萬元購入 4 伙 MONTARA 單位，其中 1 伙自住，另外 3 個作投資之用，選擇該盤皆因鍾情樓盤鄰近港鐵站及商場，價錢合理。

他坦言，看不懂中美貿易戰走勢，惟長遠看好本港樓市前景，上周該盤首輪開售已有入票，但未能成功買入單位。

據了解，陳先生所購的 4 伙全部位於第 2A 座極高層，分別是 1 伙 816 方呎三房單位及 3 伙 511 方呎單位，定價合共約 4,657.5 萬元，折實價約 3,650 萬元。

代理一手佣金 地建反對立例公開

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）有報道指政府擬加強規管發展商賣樓手法，包括發展商須全面公佈代理佣金。地產建設商會執委會主席兼會德豐地產主席梁志堅認為，發展商自律公佈佣金比例可以防範，不應立例規管，始終香港是自由市場，無必要做什麼事都要立例。

他指出，發展商委託地產代理銷售旗下樓盤，都因為市況未必可以單靠發展商自行來銷售，所以發展商予地產代理行的佣金應該支付予相關促成交易的地產代理，而不應該用作回佣予買家。據他所知，地產代理行會與相關代理人將所收到的佣金拆賬，拆賬比率多少則各間代理行會有所不同。

他指，以會德豐地產委託地產代理銷售旗下樓盤的佣金一般 2%，其他發展商於新盤開售一段時間後期望加快銷售而加佣金，亦不足為奇，但個人不鼓勵代理將佣金用作回佣。

豪宅定義短期內公佈

另外，針對政府擬推一手樓空置稅立法在即，梁志堅昨表示，地產建設商會將於短期內公佈會員對新盤的豪宅定義。他坦言，地建會會員難以百分之百對豪宅定義達成共識，如部分小型發展商自然不想有規管。

住宅辣稅月增 85%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓價急升，買家憂慮買愈貴，造成蜂擁入市，即使「三大辣稅」也無阻投資步伐。稅務局最新公佈，三大樓市辣稅涉及住宅宗數連升兩個月之餘，4 月稅款 29.29 億元，增加 85%。

加強版 DSD 宗數增 38%

根據稅務局印花稅署最新公佈資料，反映投資者入市、要繳付樓價 15% 的新住宅從價印花稅成交（加強版 DSD）在 4 月錄得 483 宗，按月急升 134 宗或 38.4%，涉稅約 13.101 億元，創七個月新高，月升 80.5%，反映手上物業的香港永久居民入市數量增加。

反映非本地買家、公司名義買家入市的買家印花稅（BSD）在 4 月住宅交易錄 168 宗，月增 18 宗或 12%，金額 7.11 億元，升 90%，創六個月新高，金額升幅明顯多於宗數，反映購買大銀碼豪宅為主。不過，同月額外印花稅（SSD）的住宅交易錄 43 宗，減少 6 宗或約 12%，涉稅 1,747.9 萬元，跌 51.5%，並創四個月新低。

有關非住宅物業的雙倍印花稅的稅額（DSD）的成交，4 月錄 1,978 宗，涉額 8.9 億元，分別月升 35.7% 及 99%，連同新住宅從價印花稅成交（加強版 DSD）上月合共錄 2,461 宗，按月仍升 36.2%，涉額 22 億元，升 87.6%。

整體而言，三大樓市辣稅住宅宗數連升兩個月，4 月錄 2,672 宗，較 3 月 2,006 宗升逾三成，涉及稅款 29.29 億元，按月增加 85%。

啟德商地接 6 標書 估值最高 112 億



信置代表入標競逐啟德第 4C 區 4 號地盤商業/酒店地皮。

香港文匯報記者 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）中美貿易戰陰雲下，昨日截標的啟德前跑道區第 4C 區 4 號地盤商業/酒店地皮可謂「生不逢時」。地政總署公佈，項目收到 6 份標書，相比年初流標的第 4C 區 5 號地皮收 9 種書更差。業界指，項目投資額高昂加上市況變化等，令發展商卻步。據悉，項目可建樓面約 86.3 萬方呎，市場估值介乎 82 億元至 112.2 億元，每呎樓面地價 9,500 元至 1.3 萬元。

長實新地信置紛競逐

美國昨日正式向中國商品加徵關稅，市場隨即出現波動。與此同時，政府就啟德第 4C 區 4 號地盤進行截標，由於市場憂慮情緒加劇，加上地皮發展條件不算優質，令項目昨日

只收到 6 份標書，相比今年 1 月流標的第 4C 區 5 號地盤 9 份標書少 33%，反應更差。綜合市場資訊，入標財團寥寥可數，只得長實、新地及信置等本地發展商為主。

條件多競爭大礙叫價

業內人士表示，項目有不少條件都令發展商興趣下降，好像限制項目中 30% 至 50% 需用作酒店用途，又列明寫字樓及酒店都不能拆售，發展商需作長線投資。而未來東九龍將有多個寫字樓相繼落成，啟德區內亦有多幅商業/酒店地未招標，項目的配套及交通亦需要時間發展，均令啟德前跑道商業地吸引力下降。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目

入標人數一般，不算踴躍。雖然啟德住宅地價又創新高，但商業項目投資又是另一回事，尤其啟德跑道區配套及交通均未完善，發展酒店的出價一定比住宅地低很多。他續說，近期市況影響下，擔心政府的底價與發展出價繼續有落差。

資料顯示，啟德第 4C 區 4 號商業/酒店用地，享維港海景，可建樓面 863,158 方呎，料提供約 480 個至 800 個房間。地盤內被用作酒店用途的可建樓面不得少於 258,947 方呎，並不得多於 431,579 方呎，其中用作附屬設施的樓面不得多於 172,632 方呎，並須留意附屬設施中的商舖或娛樂設施或兩者合計樓面不得多於 43,163 方呎。

五負面因素掀流標風險

特稿 啓德跑道區一共有 3 幅商業/酒店地皮，大家可能還記得，今年 1 月市況仍然低迷時候，其中之一的第 4C 區 5 號商業/酒店地皮以流標收場。之後樓市雖然經歷 3 個月急升，惟這幅地皮的流標命運是無法改變。

前景難料 發展商料保守

事隔 4 個月，政府再推出區內商業/酒店地皮招標，今次第 4C 區 4 號地皮正位於流標地皮旁邊，與 5 號地盤同樣享有全維港海景。不過，地皮截標之日正好為中美貿易戰出現負面變化之時，樓價雖仍企，但貿易戰陰霾卻更濃，市場憂慮情緒加劇，樓市上升步伐最近已有所窒礙。

業界普遍相信，發展商在此次競逐上，對於後市風險評估必定提高，出價變得保守，加上該地本身有許多負面條件，以及外圍波動環境並未改變等，以致地皮流標機會不斷提高。事實上，該地昨日收到 6 份標書，相比今年初流標地皮的 9 份更少，反映市場對相關土地興趣較年初更少。

不可拆售 拖長回報期

發展商為何會無興趣呢？看一看 1 月時啟德商業/酒店地流標「死因」，到今天仍然存在。首先是地皮價值估計將有頗大落差，市況回升，政府底價必定仍然看漲，但樓市前景差令發展商出價保守；第二是周邊交通仍未完善，郵輪碼頭客源未足以支撐經營；第三為商業項目回報期長，且投資額過百億元；第四是今次酒店佔 30% 至 50% 樓面，且不可拆售，投資風險增加；第五為東九龍未來將有多寫字樓相繼落成，啟德區內亦有不少供應。

華坊諮詢評估近日指出，雖然近日啟德住宅地皮有財團高價承標，但商業/酒店地的估值不能直接作參考，估計今次入標的發展商出價時會比較保守。美聯測量師行董事林子彬也認為，今次地盤規模頗大，投資風險相對較高。而且，舊跑道區段以住宅發展為主，商業配套暫未成熟，加上限定不可拆售，屬長線投資，都會影響發展商興趣。

■香港文匯報記者 顏倫樂

CCL 連升 13 周 逼歷史高位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰步入白熱化階段，本港樓價亦正挑戰去年高峰。反映樓價的中原城市領先指數 CCL 連升 13 周，最新報 186.07 點，按周升 1.17%，即將挑戰去年 188.64 點的歷史高位。當中，九龍區樓價將率先重返高位。

加關稅影響料月底反映

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周一美國宣佈對中國入口商品

加徵關稅至 25%，以致中美貿易談判氣氛轉緊張，對香港樓價的影響同樣於月底公佈的 CCL 開始反映。

黃良昇續指，中美貿易戰對香港樓價走勢相當關鍵，去年美國對中國入口商品加徵關稅至 10%，樓價進入半年調整期，累跌約一成水平。

大型屋苑領先指數 CCL Mass 報 189.08 點，按周升 1.16%。CCL（中小型單位）報 186.66 點，按周升 1.13%。三大整體指數齊升 13 周，是 1997 年 3 月後首

現，當時齊升 15 周，是歷史最長齊升紀錄。13 周計，CCL Mass 累升 10.66%，CCL（中小型單位）升 10.16%，CCL 升 9.48%。CCL、CCL Mass 及 CCL（中小型單位）現時分別距離自己歷史高位相差 1.36%、1.35% 及 1.47%。CCL（大型單位）報 183.01 點，按周上升 1.38%。

九龍區最快下周破頂

四區之中，九龍 CCL Mass 報 187.91 點，按周升 1.94%，升幅為 11 周最大；

連升 12 周共 13.44%，創該區歷史最長連升。該指數較歷史高位僅相差 0.42%，由於今周指數尚未反映日出康城新盤收票反映理想，以及啟德地皮高價批出，相信未來一兩周該樓價將率先重返高位，相信是八大整體指數中最快。

至於港島 CCL Mass 報 195.19 點，按周升 1.73%，升幅為 5 周最大。新界西 CCL Mass 報 167.18 點，按周升 0.39%，連升 2 周共 1.25%。新界東 CCL Mass 報 197.23 點，按周下跌 0.29%。

太古廣場生意跌 2.3%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰影響本港零售市道，太古地產旗下太古廣場及太古城中心今年首季零售銷售額按年減少 2.3% 和 1.3%，東薈威名店倉則升 0.5%。期內，3 個商場全部租出。至於旗下 5 個內地商場零售銷售額，按年增幅由 7.3% 至 56.5%。

不過，太古地產旗下本港寫字樓呎租持續上升，太古廣場和太古坊租金升幅分別按年升 20% 和 13%，其中太古廣場呎租 115 至 165 元；港島東中心及太古坊一座則升 9%，而集團香港寫字樓整體出租率為 98%。